



Stadt Erlenbach

Bahnstraße 26
63906 Erlenbach
Landkreis Miltenberg

**5. Änderung
des Bebauungsplanes „Hinterm See“
im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB**

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- 1. Anlass und Ziele der Änderung**
- 2. Rechts- und Planungsgrundlagen**
- 3. Flächennutzungsplan**
- 4. Lage, Größe und derzeitige Nutzung**
- 5. Erschließung / Versorgung**
- 6. Zeichnerische Änderungen**
 - 6.1 Baugrenzen
 - 6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 8. Hinweise**
- 9. Naturschutz**
- 10. Wasserschutz**
- 11. Verfahrensstand**

Anlagen:

- 01 Vorprüfung des Einzelfalls
- 02 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

1. Anlass und Ziele der Änderung

Anlass der Änderung des Bebauungsplans „Hinterm See“ ist der Wegfall einer über den Planbereich hinwegführenden 110 kV- und 20 kV-Stromleitung (Aschaffenburg – Großheubach) und deren beidseitigem Schutzzonenbereich.

Der Planbereich ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Stadt Erlenbach ist bestrebt, durch eine Nachverdichtung dieser Flächen zusätzlichen Wohnraum innerhalb der vorhandenen Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. In Erlenbach selbst sind kaum noch freie Wohnungen zu haben, weil aufgrund der ausgezeichneten Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulzentrum, Krankenhaus bzw. ärztliche Versorgung) die Binnennachfrage, aber auch die Nachfrage von außerhalb erheblich ist. Die noch unbebauten Bauplätze stehen dem Wohnungsmarkt leider nicht zur Verfügung, weil sie von den Eigentümern gehortet werden. Die Stadt Erlenbach verfügt selbst über keine Baugrundstücke, welche sie dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen könnte. Pro Woche gehen ca. 5 Anfragen nach Baugrundstücken bei der Stadt ein.

Die Schaffung neuen Wohnraums kommt daher nur sehr schleppend voran. Leerstände sind kaum vorhanden und wenn, dann nicht verfügbar.

Mit der Bebauungsplanänderung setzt die Stadt Erlenbach die Grundsätze (G) und Ziele (Z) des Regionalplans der Region Bayerischer Untermain (1), (zuletzt geändert am 05.09.2019), um. Dort heißt es unter anderem:

3.1.1 Siedlungsleitbild

01 G Die weitere Siedlungsentwicklung hat so flächensparend wie möglich zu erfolgen.

02 Z Der Verdichtungsraum Aschaffenburg – hierzu zählt Erlenbach -, soll weiterhin Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit innerhalb der Region sein.

Inbesondere die Gemeinden des Verdichtungsraumes sollen im Rahmen eines Flächenmanagements, in dem auch eine Bodenbevorratung und eine möglichst weitgehende Nutzung des innerörtlichen Entwicklungspotentials eingeschlossen sind, für ihre weitere Entwicklung im Siedlungsbereich Vorsorge treffen.

04 Z Innerhalb des Verdichtungsraumes soll die Siedlungstätigkeit bevorzugt in den zentralen Orten erfolgen. Schwerpunkte sollen dabei das Oberzentrum (Aschaffenburg) und die Mittelzentren (hierzu zählt Erlenbach) sein.

3.1.2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedlung

01 Z Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.

02 Z Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete.

Die Innenentwicklung einschl. der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen,, soll verstärkt werden.

3.1.3 Wohnungsbau

- 01G *In den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten der regionalen Arbeitsmärkte ist darauf hinzuwirken, dass Wohnbaugebiete in günstiger Zuordnung zu den Arbeitsplätzen ausgewiesen werden.*
- 02 Z *Vor Inanspruchnahme neuer Flächen sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.*
- 03 Z *Im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren soll auf eine stärkere Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten hingewirkt werden.*

Durch die Aufweitung der Baufenster im Bereich der ehemaligen Stromleitungstrasse wird auf folgenden Flurnummern eine zusätzliche freistehende Bebauung möglich:

4000/46, 4000/80, 4000/50, 4000/53, 4000/77 i. V. m. 4000/55 (2 Gebäude) , 4000/56, 4000/57, 3030/18, 3030/91, 3030/92, 3030/62, 3030/63 i. V. m. 3030/93 (2 Gebäude), 3100/104, 3100/139, 3100/118, 3100/114, 3100/140 i. V. m. 3100/105 (2 Gebäude), 3100/112, 3100/111, 3100/109.

Eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung ist durch die Erweiterung der Baugrenzen auf folgenden Flurnummern denkbar: 4000/59, 3030/17, 3100/117,

Geht man im Durchschnitt von zwei Wohneinheiten pro freistehendem neuen Gebäude aus, so könnten ca. 46 Wohneinheiten neu entstehen.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

Der Stadtrat der Stadt Erlenbach hat in der Sitzung vom 19.11.2019 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm See – Abschnitte „Mitte“ und „Nord“ sowie ergänzend in der Sitzung vom 23.07.2020 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm See – Abschnitte „Mitte“, „Nord“ und „Süd“ beschlossen. Die Ausdehnung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist im Gegensatz zu den Veröffentlichungen der Aufstellungsbeschlüsse in west- und östlicher Richtung größer, um die Gesamtfläche der sich verändernden Baufenster aufzuzeigen. Ebenso wurden die Erschließungsstraßen mit aufgenommen und die Teilgebiete „Nord“, „Mitte“ und „Süd“ im Gesamtzusammenhang dargestellt. Für dieses Plangebiet ist der Bebauungsplan „Hinterm See“ mit Rechtskraft vom 08.03.1988 maßgebend.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung kann gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, oder

2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes (BauGB) genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 93.925 m². Die maximale überbaubare Grundfläche (nach § 19 Abs. 2 BauNVO) berechnet sich wie folgt:

(Grundstücksgrößen abzüglich privater Grünflächen) x Grundflächenzahl =

$$57.628 \text{ m}^2 \times 0,4 = 23.051 \text{ m}^2$$

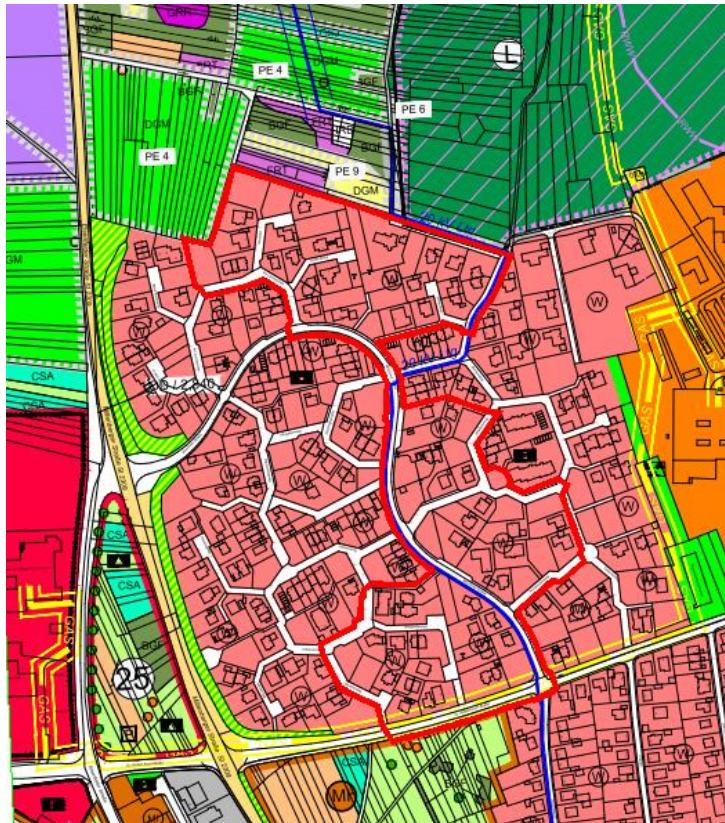
Die ermittelte Fläche liegt über 20.000 m² und erfordert daher eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls, siehe Anlage 1). Da diese zu dem Ergebnis führt, dass die Bebauungsplanänderung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen nach sich zieht, wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a in Verbindung mit § 4a Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 kann von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wie auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Erlenbach sieht für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet vor.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab):



Der betreffende Bereich ist als allgemeines Wohngebiet WA dargestellt.

In der Bebauungsplanänderung bleibt das allgemeine Wohngebiet erhalten.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

4. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das zu überplanende Gebiet liegt zwischen der „Miltenberger Straße“ (Staatsstraße St2309) und der Helios Klinik Erlenbach a. Main. Es liegt inmitten eines Wohngebietes mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern, welches den nördlichen Abschluss einer Ortsrandbebauung bildet.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 57.628 m², liegt im Bereich einer ehemaligen Stromleitungstrasse und grenzt im Norden an den Außenbereich (teilweise an ein Landschaftsschutzgebiet) und im Süden an die Dr.-Robert-Koch-Straße.

5. Erschließung / Versorgung

Der Änderungsbereich schließt östlich der Staatsstraße 2309, grenzt aber nicht direkt an. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Ortsstraßen.

Die Versorgung der neuen Bauflächen erfolgt analog der vorhandenen Bebauung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das städtische Trinkwassernetz. Die erforderliche Trinkwassermenge und der erforderliche Fließdruck wurden vom Abwasserverband AMME bestätigt. Ebenso die erforderliche Löschwassermenge.

Das Ableiten des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in das vorhandene städtische Mischwassersystem.

Die Energieversorgung (Strom, Gas) ist durch das Energieversorgungsunternehmen (Bayernwerk) sichergestellt.

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt über den Landkreis Miltenberg.

6. Zeichnerische Änderungen

6.1 Baugrenzen

An folgenden Flurstücknummern wurde eine Änderung der Baugrenzen vorgenommen:

Bereich „Nord“:

4000/46, 4000/47, 4000/48, 4000/50, 4000/53, 4000/54

4000/77, 4000/55, 4000/56, 4000/57, 4000/59

Bereich „Mitte“:

3030/17, 3030/18, 3030/108, 3030/91, 3030/22, 3030/23, 3030/107, 3030/92
3030/62, 3030/63, 3030/93

Bereich „Süd“:

3100/104, 3100/139, 3100/118, 3100/117, 3100/114
3100/140, 3100/105, 3100/112, 3100/111, 3100/110, 3100/109

Im nördlichsten Baufenster liegt im rechtsgültigen Bebauungsplan eine private Grünfläche auf der Flurnummer 4000/46. Da private Grünflächen nicht überbaut werden dürfen, wird die Baugrenze der Flurnummern 4000/42 und 4000/46 der privaten Grünfläche angepasst.

6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

Für die Flurstücknummern 3100/104 und 3100/114 wurde gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan eine geänderte Firstrichtung aufgenommen.

Für den erweiterten Bereich der Baugrenzen des Flurstückes 3100/104 ist eine parallele Firstrichtung zum nahegelegenen Fußweg vorteilhaft, zumal eine Garage bereits mit dieser Firstrichtung auf dem Grundstück vorhanden ist.

Für das Flurstück 3100/114 wird die Firstrichtung entsprechend den Bestandsgebäuden für die gesamte Flurnummer festgesetzt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Schutzgut Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Flächeninanspruchnahme für Baumaßnahmen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird dem Mutterboden großes Gewicht beigegeben. So ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Eine entsprechende Festsetzung „Schutzgut Boden“ wurde aufgenommen.

7.2 Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone III) des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Erlenbach am Main. Hieraus leiten sich aus der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung konkrete Verbotstatbestände ab.

Aufgrund der Lage dürfen durch Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser entstehen. Es dürfen keine potentiell grundwasserschädliche Nutzungen zugelassen werden.

Eine entsprechende Festsetzung „Grundwasserschutz“ wurde getroffen.

8. Hinweise

8.1 Altlasten

Von der Bebauungsplanänderung sind Grundstücke betroffen, auf denen eine Altlast vermutet wird. So ergab die im Jahr 2019 durch das Büro Piewak und Partner durchgeführte historische Recherche, dass sich die Kiesgrube „Kleidstein“ insbesondere auch auf die Grundstücke Fl. Nr. 4000/41, 4000/42, 4000/46, 4000/43 und 4000/47 der Gemarkung Erlenbach erstreckte. Diese wurde mit Bauschutt, Hausmüll und auch gewerblichen Abfällen der Fa. Dekoramik verfüllt. Auf dem Anwesen Sandrain 7 wurden so auch bei Bodenaushubmaßnahmen Hausmüll, Altreifen, Bauschutt, Plastik etc. bis in 3 m-Tiefe angetroffen.

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) ist eine Altablagerung mit der Bezeichnung „Am Kleidstein“ unter der Katasternummer 67600932 vermerkt. Von den dort aufgelisteten Flurnummern ist die Flurstücksnummer 4000/42 Bestandteil des Planungsbereiches und betroffen.

Ein Anfangsverdacht im Hinblick auf das Vorliegen einer Altlast nach BBodSchV ist demnach gegeben. Zur Klärung eines konkreten Verdachtes sollen noch in diesem Jahr durch das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg orientierende Untersuchungen durchgeführt werden, was bislang jedoch noch nicht geschehen ist.

Laut § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan aufgenommen werden: Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Da es sich bisher lediglich um ein Verdacht handelt, ist keine Kennzeichnung der betroffenen Fläche bzw. weitreichendere Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

Ein entsprechender Hinweis „Altlasten“ wurde aufgenommen.

8.2 Stellplätze

Durch die geplante Nachverdichtung und damit einhergehende Versiegelung ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen

für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.

Ein entsprechender Hinweis „Stellplätze“ wurde aufgenommen.

8.3 Schutz vor oberflächlich abfließendem Wasser

Im Zuge des Klimawandels ist das Thema Starkniederschläge mit den daraus resultierenden Oberflächenabflüssen nicht außer Acht zu lassen. Die Gebäude sollten daher mindestens 25 cm über Geländeoberkante so gestaltet sein, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Ein entsprechender Hinweis „Schutz vor oberflächlich abfließendem Wasser“ wurde aufgenommen.

9. Naturschutz

Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, wurde durch das Ing.-Büro Maier/Götzendörfer in Hasloch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Anlage 2), welche zu dem Ergebnis kam, dass durch die zukünftige Bebauung mit großer Wahrscheinlichkeit keine artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

10. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Erlenbach (Verordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 13.10.2003).

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet im Wesentlichen lediglich die Aufweitung der Baufenster. Es ist keine weitere Festsetzung bezüglich grundwasserschädlicher Nutzung getroffen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinterm See“.

11. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 19.11.2019 und 23.07.2020

Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 28.11.2019 und 06.08.2020

Billigungs- und Auslegungsbeschluss: 29.04.2021

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 13.05.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

25.05.2021 – 28.06.2021

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 13.05.2021

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben: 17.05.2021, Frist: 25.05.2021 - 28.06.2021

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: 28.10.2021

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB: 11.11.2021

Aufgestellt: JB

Bürgstadt, 02.02.2021 / 06.10.2021

Erlenbach, 02.02.2021 / 06.10.2021

Johann und Eck
Architekten – Ingenieure GbR
Erfstraße 31a
63927 Bürgstadt

Stadt Erlenbach
Michael Berninger, 1. Bürgermeister